

**TRIBUNALE DI SALA CONSILINA (SA)**

*Giudice Dell'Esecuzione*  
***Dott.ssa Ilaria Bianchi***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 29/05**

***BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.***

*CONTRO*

**[REDACTED]**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

IL C.T.U.

***Dott. Arch. Daniela Calvanese***

data: 27 Gennaio 2007

**DOTT. ARCH. DANIELA CALVANESE**

Via G. Garibaldi n. 131- cap 84030 Montesano sulla Marcellana (SA)

Tel e fax 0975863184 cell. 3478438626 e-mail archcalvanese@libero.it

Ill.mo G. I. del Tribunale di Sala Consilina Dott.ssa Ilaria Bianchi.

### **Premessa**

In data 4 Ottobre 2006, la S.V.I. conferiva incarico di stima alla sottoscritta Dott. Arch. Daniela Calvanese con Studio Tecnico in Montesano Sulla Marcellana (SA), via G. Garibaldi 131, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1127, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 29/05, Banca nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma contro la società "████████████████████" con sede in ██████████ e le poneva i seguenti quesiti:

1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod.proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 1bis. nell'attività di cui al quesito che precede, ricostruisca lo stimatore la storia degli immobili pignorati nell'ultimo ventennio (da calcolarsi a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento) a partire dall'ultimo passaggio di proprietà anteriore a tale ventennio;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;
- 3.bis. Nell'attività di cui sopra, ricostruisca lo stimatore la storia degli immobili pignorati nell'ultimo ventennio (da calcolarsi a ritroso dalla data di trascrizione

del pignoramento) a partire dall'ultimo passaggio di proprietà anteriore a tale ventennio);

4. identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
5. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico ovvero di natura paesaggistica e simili;
8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del su citato T.U. , ovvero di cui all'art. 40 co. 2 della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5 , del citato T.U. e di cui all'art. 40 , co. 6, della citata L.47/85;

**10.** determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendite di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di fornire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

**10 bis.** Laddove i beni non siano pignorati per intero, ma per quote dica se la quota sia divisibile o meno in natura;

**11.** corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici ( e segnatamente in formato testo o Word per Microsoft Word o per Window Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat ) o equivalente –di una planimetria di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente , per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per terreni alla partita, al foglio, alla particella all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano e al numero di interno);

**12.** estragga reperto fotografico – anche in formato digitale secondo le specifiche del foglio consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione anche degli interni.

Verificato che il Certificato Notarile per Notar Gustavo Trotta in Pagani (SA), depositato in sostituzione della Documentazione Ipocatastale, attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, esaminata tutta la documentazione in mio possesso e sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, ho redatto la seguente relazione rispondendo ai quesiti da 4 a 12.



Quest' ultima unità immobiliare risulta, inoltre, essere gravata da domanda giudiziale notificata il 23.03.2004, e trascritta a Salerno in data 30.03.2004 ai numeri 13921/10916, a favore della società [REDACTED] e contro [REDACTED] avente ad oggetto l'annullamento dell'atto di compravendita per Notar Iaccarino di cui sopra.

Le unità immobiliari pignorate fanno parte del fabbricato per civili abitazioni e locali commerciali con sottostanti box realizzato con Concessione Edilizia n. 2/94 del 04.02.1994 e successive autorizzazioni di varianti in corso d'opera, inizialmente a favore di [REDACTED] e, con successiva voltura, a favore della [REDACTED]

#### **QUESITO N. 4**

*Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.*

Dalle visure catastali allegare alla documentazione ipocatastale, dalle visure catastali aggiornate, nonché dalle ultime Planimetrie di unità immobiliari urbane in atti, emerge il seguente quadro:

- unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.lla 664 sub 14**, categoria C/2 (locali di deposito), classe 10, consistenza 101 mq, in via Giallograsso, piano 3, ben intestata a [REDACTED] con sede in [REDACTED], confinante con part.lla 664 sub 17 intestata alla stessa ditta, part.lla 664 sub 2, bene comune non censibile, e soprastante la part.lla 664 sub 10 intestata a [REDACTED]
- unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.lla 664 sub 15**, categoria C/2 (locali di deposito), classe 10, consistenza 101 mq, in via Giallograsso, piano 3, ben intestata a [REDACTED] con sede in [REDACTED], confinante con part.lla 664 sub 16 intestata alla stessa ditta, con part.lla 664 sub 2, bene comune non censibile, e soprastante la part.lla 664 sub 11 intestata a [REDACTED] ed altri;

- unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.lla 664 sub 16**, categoria C/2 (locali di deposito), classe 10, consistenza 101 mq, in via Giallograsso, piano 3, ben intestata a [REDACTED] con sede in [REDACTED], confinante con part.lla 664 sub 15 intestata la stessa ditta, con part.lla 664 sub 2, bene comune non censibile, e soprastante la part.lla 664 sub 12 intestata a [REDACTED];
- unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.lla 664 sub 17**, categoria C/2 (locali di deposito), classe 10, consistenza 101 mq, in via Giallograsso, piano 3, ben intestata a [REDACTED] con sede in [REDACTED], confinante con part.lla 664 sub 14 intestata alla stessa ditta, con part.lla 664 sub 2, bene comune non censibile, e soprastante la part.lla 664 sub 13 intestata ad [REDACTED];
- unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.lla 664 sub 24**, categoria C/2 (locali di deposito), classe 10, consistenza 92 mq, in via Giallograsso, piano 3, ben intestata a [REDACTED] con sede in [REDACTED], confinante con part.lla 664 sub 25 intestata alla stessa ditta, con part.lla 664 sub 19, bene comune non censibile, soprastante la part.lla 664 sub 22 intestata a [REDACTED];
- unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.lla 664 sub 25**, categoria C/2 (locali di deposito), classe 10, consistenza 92 mq, in via Giallograsso, piano 3, ben intestata a [REDACTED] con sede in [REDACTED], confinante con part.lla 664 sub 24 intestata alla stessa ditta e con part.lla 664 sub 2, bene comune non censibile, e soprastante la part.lla 664 sub 23 intestata ad [REDACTED];
- unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.lla 664 sub 33**, categoria C/6 (autorimesse), classe 10, consistenza 55 mq, in via Giallograsso, piano 1S, intestata a [REDACTED] con sede in [REDACTED], confinante con part.lla 664 sub 26, bene comune non censibile, part.lla 664 sub 32, intestata a [REDACTED] ed altri, part.lla 664 sub 34 intestata a [REDACTED], part.lla 664 sub 48, intestata ad [REDACTED], e sottostante la part.lla 664 sub 6,

intestata a [REDACTED], part.lla 664 sub 7 intestata, a [REDACTED] ed altri e con part.lla 664 sub 2, bene comune non censibile.

Nel verbale di pignoramento immobili trascritto a Salerno in data 19.07.2005, ai nn. 35648/24588, allegato alla documentazione ipocatastale, gli immobili pignorati corrispondono a quanto riportato in catasto ad eccezione della categoria di alcuni subalterni che, nel verbale di pignoramento, per il sub 14 della part.lla 664 è C7 (tettoie), per il sub 15 della part.lla 664 è D7 (fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale), per i sub 16-17 e 24 della part.lla 664 è C7 (tettoie), per il sub 25 della part.lla 664 è C6 (autorimesse). Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e nella Certificazione Notarile, inoltre, il subalterno 25 della part.lla 664 è riportato quale box; in realtà, come si evince dalle planimetrie catastali allegate, l'immobile è situato al terzo piano (sottotetto) ed è riportato in catasto con la categoria C/2.

Il fabbricato, situato nel centro abitato del Comune di Auletta, è costituito da due corpi di fabbrica affiancati, di dimensione diversa e con struttura e copertura in cemento armato; è composto al piano seminterrato da box, autorimesse e cantine, al piano terra da locali commerciali e abitazioni, al primo e secondo piano da abitazioni e al sottotetto dalle sei unità di proprietà della società [REDACTED], destinate a tettoia e depositi ma, con caratteristiche abitative. Quest'ultime, infatti, anche se incomplete, sono dotate di impianto idrico ed elettrico, con pavimenti e rivestimenti e con ambienti chiaramente destinati a cucina e bagno (v. fotografie).

L'accesso alle diverse unità pignorate avviene dalle scale posizionate in ciascun corpo di fabbrica. Al box situato al piano seminterrato (part.lla 664 sub 33) è possibile accedere dall'ingresso comune e a mezzo scaletta interna, da uno dei locali commerciali situato al piano terra.

## **QUESITO N. 5**

*Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

Gli immobili siti in Auletta (SA) alla contrada "Giallograsso" via Giallograsso e, precisamente:

- n. 6 locali soffitta riportati in Catasto Fabbricati al Foglio n. 19 part.lla 664 subalterni 14, 15, 16, 17, 24 e 25;

sono di proprietà della società "████████████████████" con sede in ██████████

Il locale box riportato in Catasto Fabbricati al Foglio n. 19 part.lla 664, subalterno 33 è stato oggetto di atto di compravendita del 06.07.1999, a rogito del Notaio Giancarlo Iaccarino, trascritto a Salerno il 16.07.1999, ai numeri 21634/16329, a favore della società ██████████ con sede in ██████████ e contro la società ██████████

Quest' ultima unità immobiliare risulta, inoltre, essere gravata da domanda giudiziale notificata il 23.03.2004, e trascritta a Salerno in data 30.03.2004 ai numeri 13921/10916, a favore della società ██████████ e contro ██████████. avente ad oggetto l'annullamento dell'atto di compravendita per Notar Iaccarino di cui sopra.

Gli immobili pignorati non sono occupati.

#### **QUESITO N. 6**

*Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.*

Il debitore è una Società.

#### **QUESITO N. 7**

*Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico ovvero di natura paesaggistica e simili.*

Dal Certificato Notarile risulta che al 19.07.2005, la consistenza immobiliare descritta nei precedenti quesiti risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti Trascrizioni e Iscrizioni:

### Trascrizioni

1. Servitù di elettrodotto costituita con atto del 26.04.1974, Notaio Raffaele Pugliese La Corte, trascritta a Salerno in data 22.05.1974, ai numeri 13681/12113, a favore [REDACTED] e contro [REDACTED]

Detta servitù grava sui seguenti beni:

terreni nel Comune di Auletta al F. 19 part.lla 97 per mq 112.

2. Servitù costituite con atto di compravendita del 09.03.1994, a rogito Notaio Agnese Bruno, trascritto a Salerno in data 25.03.1994, ai numeri 7738/6018, con il quale è restato convenuto tra le parti che la società acquirente, [REDACTED] con sede in [REDACTED] ad esclusive sue cure e spese, avrà il diritto di collegare la fognatura del fabbricato, che verrà realizzato sul terreno acquistato da [REDACTED]

[REDACTED], alla fognatura comunale, attraversando il suolo della restante proprietà della parte venditrice, a confine con l'appezzamento di terreno alienato, ad una profondità di non meno di 2 (due) metri.

Detta servitù grava sui seguenti beni:

Comune di Auletta, catasto terreni, F. 19 part.lla 361 (ex 97/a);

Comune di Auletta, catasto terreni, F. 19 part.lla 362 (ex 97/b);

Comune di Auletta, catasto terreni, F. 19 part.lla 364 (ex 97/d);

Comune di Auletta, catasto terreni, F. 19 part.lla 365 (ex 97/e).

3. Servitù di passaggio e di elettrodotto del 03.12.1996, costituite con scritture privata autenticata nelle firme dal Notaio Teodora Scarfò, trascritta a Salerno in data 10.12.1996, ai numeri 30035/24398, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e [REDACTED].

Dette servitù gravano sui seguenti immobili:

Comune di Auletta, catasto terreni, F. 19 part.lla 363.

4. Atto di compravendita del 06.07.1999, a rogito del Notaio Giancarlo Iaccarino, trascritto a Salerno il 16.07.1999, ai numeri 21634/16329, a favore della società

██████████. con sede in ██████████ e contro la società ██████████ con sede in ██████████

Detta vendita ha per oggetto, tra l'altro, il seguente immobile:

Comune di Auletta, catasto urbano, F. 19 part.lla 664 sub 33.

5. Domanda giudiziale notificata il 23.03.2004, Tribunale di Sala Consilina, trascritta a Salerno in data 30.03.2004 ai numeri 13921/10916, a favore della società ██████████ con sede in ██████████ e contro ██████████ con sede in ██████████ avente ad oggetto l'annullamento dell'atto di compravendita per Notar Iaccarino del 06.07.1999, Rep. N. 31257, trascritto a Salerno in data 16.07.1999, ai numeri 21634/16329.

Detta vendita ha per oggetto, tra l'altro, il seguente immobile:

Comune di Auletta, catasto urbano, F. 19 part.lla 664 sub 33.

6. Verbale di pignoramento immobili notificato il 20.04.2005, dall'Uff. Giud. del Tribunale di Sala Consilina, per la somma di € 86.642,01 trascritto a Salerno in data 19.07.2005 ai numeri 35648/24588, a favore della Banca nazionale del Lavoro S.p.A. con sede a Roma e contro la società ██████████ con sede in ██████████

Detto pignoramento grava sui seguenti beni:

Comune di Auletta, catasto urbano, foglio 19, particella 664, subalterni 14,15,16,17, 24, 25, 33.

### Iscrizioni

1. Concessione a garanzia di mutuo del 16.06.1995, a rogito Leonardo Trotta Bruno, Notaio in Monza, con iscrizione ipotecaria di £ 2.700.000.000, a garanzia della somma di £ 900.000.000, pubblicata in data 03.07.1995 ai numeri 17944/2057, a favore della Banca nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma e contro la società ██████████ con sede in ██████████

Della ipoteca grava sui seguenti beni:

Comune di Auletta, catasto terreni, foglio 19 part.lla 363, mq 1800.

Annotata di frazionamento con formalità presentata in data 09.10.1997 e pubblicata ai numeri 26871/2227, in virtù di atto del Notaio Leonardo Trotta Bruno del 13.12.1996, Rep. 53725.

Quota capitale gravante sulle unità immobiliari pignorate subalterni 14,15, 16, 17, 24, 25, 33, unitamente ai subalterni 3,4,8, 9, 10, 18, 21, 29, 32, 34, 40, 43, 45, 46, 47, 52, 53: £ 400.000.000

Quota ipoteca gravante sulle unità immobiliari pignorate subalterni 14,15, 16, 17, 24, 25, 33, unitamente ai subalterni 3,4,8,9,10,18,21, 29, 32, 34, 40, 43, 45, 46, 47, 52, 53: £ 1.200.000.000.

Annotata di frazionamento per formalità presentata in data 09/10/1997 e pubblicata ai numeri 26868/2224, in virtù di atto del Notaio Leonardo Trotta Bruno del 08.05.1997, Rep. N. 55132.

Quota capitale e quota ipoteca gravanti sulle unità immobiliari pignorate:

sub. 14 – quota capitale £ 33.000.000 – quota ipoteca £ 99.000.000

sub. 15 – quota capitale £ 33.000.000 – quota ipoteca £ 99.000.000

sub. 16 – quota capitale £ 33.000.000 – quota ipoteca £ 99.000.000

sub. 17 – quota capitale £ 33.000.000 – quota ipoteca £ 99.000.000

sub. 24 – quota capitale £ 33.000.000 – quota ipoteca £ 99.000.000

sub. 25 – quota capitale £ 35.000.000 – quota ipoteca £ 105.000.000

sub. 33 – quota capitale £ 7.000.000 – quota ipoteca £ 21.000.000.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica si evince che l'area sulla quale ricade il fabbricato al quale appartengono gli immobili pignorati è sottoposta ai seguenti vincoli:

1. sismico
2. area contigua al parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano – Piano del Parco adottato con delibera di G.R. n. 611 del 14.2.2003.

## **QUESITO N. 8**

*Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Dalla documentazione in mio possesso non risultano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

## QUESITO N. 9

*Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del su citato T.U. , ovvero di cui all'art. 40 co. 2 della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5 , del citato T.U. e di cui all'art. 40 , co. 6, della citata L.47/85.*

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato risulta che l'area sulla quale ricade il fabbricato del quale fanno parte gli immobili pignorati, è in zona "B" Edificata e di Completamento del P.R.G. del comune di Auletta (SA). La suddetta zona è destinata alla realizzazione di residenze, servizi, attività terziarie con le seguenti utilizzazioni:

a) licenza edilizia singola.

Per lo strumento attuativo di cui al punto a) (licenza edilizia singola) la normativa di zona consente:

1) costruzione su aree libere nel Rispetto del Regolamento Edilizio e con le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiario eguale a 2,50 cm/mq; altezza massima dei fabbricati eguale a mt. 10,50; numero dei piani massimo eguale a tre, compreso il piano terra oltre ad un eventuale piano seminterrato; distanza minima tra i fabbricati eguale a mt. 8; è consentito, inoltre, la costruzione in aderenza ad altri fabbricati; distanza minima dai confini eguale a mt. 4; è consentita la costruzione a confine.

2) sopraelevazione totale o parziale di fabbricati esistenti nel rispetto del Regolamento Edilizio esistente e con le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiario eguale a mt. 2,50 mc/mq comprensivo del volume esistente; altezza massima dei fabbricati eguale a mt. 8 da riferirsi al solo volume di sopraelevazione; distanza minima tra i fabbricati eguale a mt. 8 da riferirsi al solo volume di sopraelevazione; è consentito, inoltre, la costruzione in aderenza di altri fabbricati; distanza minima dai confini eguale a mt. 4 da riferirsi al solo volume di

sopraelevazione; è consentita la costruzione in aderenza di altri fabbricati; distanza minima da confine eguale a metri quattro, da riferirsi al solo volume di sopraelevazione. È costruita, inoltre, la costruzione a confine.

### 3) Demolizione e ricostruzione

Nel rispetto del Regolamento Edilizio e delle norme di cui al precedente punto 1): la demolizione di un fabbricato esistente riporta al caso di costruzione su area libera.

### 4) Risanamento statico ed igienico degli edifici esistenti

Con ristrutturazione funzionale: nel rispetto della norma volumetrica, della superficie e del numero di piani esistenti.

### 5) Aree per l'urbanizzazione secondaria

Si fa obbligo di versare al Comune una somma pari al costo di 24 mq di suolo agricolo per ogni 100 mq di costruzione.

#### - Parametri per la realizzazione delle varie attrezzature e dei servizi:

- Per i volumi edificati è fissato il solo rapporto di copertura che deve essere non superiore al 50%.

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 2/94 del 04.02.1994, oltre le autorizzazioni di varianti in corso d'opera, inizialmente a favore di [REDACTED] con successiva voltura a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Auletta (SA), però, i documenti originali relativi alla su citata Concessione Edilizia e successive varianti, non risultano agli atti dal 17 Aprile 1997, in quanto acquisiti dalla Procura della Repubblica del Tribunale di Sala Consilina, in esecuzione all'ordine di cui al verbale di udienza recante il n. 54/96 R.G. del 10.04.1997 (v. allegata fotocopia del verbale).

Per i locali abitativi e non residenziali del fabbricato è stata inoltrata in data 24 aprile 1997 prot. 2595 richiesta di abitabilità e agibilità.

In data 9.11.2005, con prot. 7430, è stata presentata dal sig. [REDACTED] in qualità di amministratore unico della [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria degli immobili al Foglio 19 part.lla 664 subalterni 14 – 15 – 16 –

17 – 24 - 25, richiesta di Permesso a Costruire per il Recupero abitativo di sottotetto esistente, al terzo piano del fabbricato sito in via Giallo grasso in catasto fabbricati al foglio 19 part.IIIa 664. A tale istanza ha fatto seguito una richiesta di integrazione della pratica da parte del Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Tecnico del Comune di Auletta (SA) del 16.12.2005 prot. 8362. L'integrazione, mai effettuata, avrebbe dovuto indicare la posizione del fabbricato preesistente rispetto alla normativa edilizia (con copie di autorizzazioni/concessioni e grafici di progetto).

### **QUESITO N. 10 e 10 bis**

*Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendite di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di fornire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Laddove i beni non siano pignorati per intero, ma per quote dica se la quota sia divisibile o meno in natura.*

Per gli immobile oggetto di pignoramento, situati nel centro abitato di Auletta (SA), il grado di appetibilità da parte del mercato è alto. Pur trattandosi, infatti, di unità destinate a soffitte e depositi, esse hanno i requisiti per essere trasformati in abitazioni.

Tenuto conto che lo scopo della stima è determinare il prezzo di mercato al quale gli immobili possono essere venduti, ho proceduto alla stima con il metodo di confronto, che si applica attraverso l'individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi e l'attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare con riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare tale metodo di stima ho dovuto, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona e presso agenzie immobiliari locali, presentandomi come possibile acquirente. I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza individuata che è il mq. Tali valori mi hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi ho collocato il bene compreso nella stima di cui trattasi. Nella costruzione di queste serie ho escluso tutti i valori

eccezionali per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

### ***Valutazione dei beni***

Per l' unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.IIa 664 sub 14** ho potuto riscontrare sul mercato un prezzo unitario di €/mq 600,00, si avrà pertanto il seguente valore:

<b>Descrizione</b>		<b>Superficie</b>	
Ingresso e disimpegno		Mq.	16,30
locale		Mq.	18,70
locale		Mq.	17,60
locale		Mq.	26,00
Ripostiglio		Mq.	3,55
w.c.		Mq.	7,10
terrazza	Mq. 43,90* 60%	Mq.	26,34
	<b>Totale mq</b>	Mq.	115,59
<b>Valore</b>	Mq. 115,59* €/mq. 600,00	<b>€</b>	<b>69.354,00</b>

Per l' unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.IIa 664 sub 15** ho potuto riscontrare sul mercato un prezzo unitario di €/mq 600,00, si avrà pertanto il seguente valore:

<b>Descrizione</b>		<b>Superficie</b>	
Ingresso e disimpegno		Mq.	17,70
locale		Mq.	18,40
locale		Mq.	24,80
locale		Mq.	18,90
Ripostiglio		Mq.	3,55
w.c.		Mq.	6,70
terrazza	Mq. 43,55* 60%	Mq.	26,13
	<b>Totale mq</b>	Mq.	116,18
<b>Valore</b>	Mq. 115,59* €/mq. 600,00	<b>€</b>	<b>69.708,00</b>

Per l' unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.IIa 664 sub 16** ho potuto riscontrare sul mercato un prezzo unitario di €/mq 600,00, si avrà pertanto il seguente valore:

Descrizione		Superficie	
Ingresso e disimpegno		Mq.	15,65
locale		Mq.	21,20
locale		Mq.	19,00
locale		Mq.	17,70
Ripostiglio		Mq.	4,30
w.c.		Mq.	6,90
terrazza	Mq. 25,50* 60%	Mq.	15,30
	<b>Totale mq</b>	Mq.	100,05
<b>Valore</b>	Mq. 100,05* €/mq. 600,00	€	<b>60.030,00</b>

Per l' unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.IIa 664 sub 17** ho potuto riscontrare sul mercato un prezzo unitario di €/mq 600,00, si avrà pertanto il seguente valore:

Descrizione		Superficie	
Ingresso e disimpegno		Mq.	15,00
locale		Mq.	17,60
locale		Mq.	20,60
locale		Mq.	25,50
Ripostiglio		Mq.	4,40
w.c.		Mq.	7,50
terrazza	Mq. 43,22* 60%	Mq.	25,93
	<b>Totale mq</b>	Mq.	116,53
<b>Valore</b>	Mq. 116,53* €/mq. 600,00	€	<b>69.918,00</b>

Per l' unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.IIa 664 sub 24** ho potuto riscontrare sul mercato un prezzo unitario di €/mq 600,00, si avrà pertanto il seguente valore:

Descrizione		Superficie	
Ingresso e disimpegno		Mq.	13,20
locale		Mq.	14,70
locale		Mq.	10,53
locale		Mq.	26,80
locale		Mq.	19,60
Ripostiglio		Mq.	6,86
w.c.		Mq.	7,43
terrazza	Mq. 49,26* 60%	Mq.	29,55
	<b>Totale mq</b>	Mq.	116,53
<b>Valore</b>	Mq. 128,67* €/mq. 600,00	€	<b>77.202,00</b>

Per l' unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.IIa 664 sub 25** ho potuto riscontrare sul mercato un prezzo unitario di €/mq 600,00, si avrà pertanto il seguente valore:

Descrizione		Superficie	
Ingresso e disimpegno		Mq.	10,70
locale		Mq.	20,10
locale		Mq.	20,10
locale		Mq.	14,10
locale		Mq.	25,00
Ripostiglio		Mq.	7,25
w.c.		Mq.	9,80
terrazza	Mq. 45,10* 60%	Mq.	27,06
	<b>Totale mq</b>	Mq.	134,11
<b>Valore</b>	Mq. 128,67* €/mq. 600,00	<b>€</b>	<b>80.466,00</b>

Per il box nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.IIa 664 sub 33** ho potuto riscontrare sul mercato un prezzo unitario di €/mq 450,00, si avrà pertanto il seguente valore:

Descrizione		Superficie	
box		Mq.	58,00
<b>Valore</b>	Mq. 58,00* €/mq. 450,00	<b>€</b>	<b>26.100,00</b>

Da quanto esposto, emerge che il valore complessivo dei beni stimati è di **€ 452.778,00 (euro quattrocentocinquantaduemilasettecentosettantotto/00)**.

## **QUESITO N. 11**

### ***Descrizione finale***

Il valore complessivo dei beni pignorati, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 29/05, Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma contro la società **████████████████████**, con sede in **██████████** è di **€ 452.778,00 (euro quattrocentocinquantaduemilasettecentosettantotto/00)**.

Sono stati individuati i seguenti lotti:

- **I lotto del valore di € 69.354,00:** unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.IIa 664 sub 14**, categoria C/2 (locali di deposito), classe 10, consistenza 101 mq, in via Giallograsso, piano 3;
- **II lotto del valore di € 69.708,00 :** unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.IIa 664 sub 15**, categoria C/2 (locali di deposito), classe 10, consistenza 101 mq, in via Giallograsso, piano 3 ;
- **III lotto del valore di € 60.030,00:** unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.IIa 664 sub 16**, categoria C/2 (locali di deposito), classe 10, consistenza 101 mq, in via Giallograsso, piano 3;
- **IV lotto del valore di € 69.918,00:** unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.IIa 664 sub 17**, categoria C/2 (locali di deposito), classe 10, consistenza 101 mq, in via Giallograsso, piano 3;
- **V lotto del valore di € 77.202,00 :** unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.IIa 664 sub 24**, categoria C/2 (locali di deposito), classe 10, consistenza 92 mq, in via Giallograsso, piano 3;
- **VI lotto del valore di € 80.466,00 :** unità immobiliare nel Comune di Auletta (SA) al **Foglio 19 part.IIa 664 sub 25**, categoria C/2 (locali di deposito), classe 10, consistenza 92 mq, in via Giallograsso, piano 3.
- **VII lotto del valore di € 26.100,00:** locale box riportato in Catasto Fabbricati al **Foglio n. 19 part.IIa 664, sub 33**, oggetto di atto di compravendita del 06.07.1999, a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], gravato da domanda giudiziale notificata il 23.03.2004, e trascritta a Salerno in data 30.03.2004 ai

numeri 13921/10916, a favore della società [REDACTED] e contro [REDACTED] avente ad oggetto l'annullamento dell'atto di compravendita per Notar Iaccarino di cui sopra.

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill. ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Sono allegati, alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- documentazione fotografica;
- piante delle unità immobiliari in scala 1:100;
- verbale di sopralluogo;
- mappa in scala 1:2000;
- ultime planimetrie catastali di u.i.u. in atti;
- visure catastali aggiornate dell'immobile e delle particelle confinanti,
- Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato;
- documentazione prodotta in fotocopia e in copia conforme all'originale presso il Comune di Auletta (SA) composta da:  
grafici di progetto relativi alla terza variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 2/94 del 04.02.1994, Verbale di acquisizione di documentazione; domanda per ottenere l'autorizzazione di abitabilità –agibilità; richiesta di permesso a costruire per il recupero abitativo di sottotetto esistente; richiesta integrazione pratica;
- attestazione di alcune spese sostenute;
- CD con relazione in formato pdf.

Montesano Sulla Marcellana, li 27 Gennaio 2007

Il C.T.U.

**Dott. Arch. Daniela Calvanese**